

Gesellschaft mbH
Architekten und Ingenieure

Berliner Straße 77
D-63065 Offenbach am Main

Telefon 069 / 82 03-0
Telefax 069 / 82 03-200

Architektengruppe N+M



**Stadt
Offenbach
am Main**



Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Erläuterungen zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

**zum Bebauungsplan Nr. 626 „Einkaufszentrum am Aliceplatz
zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße Offenbach“**

12.11.2007

Vorhabenträger:
HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Bockenheimer Landstraße 24
60323 Frankfurt am Main

**HTP PROJEKT
ENTWICKLUNG**

Der Antragsteller und Vorhabenträger, die Hochtief Projektentwicklung GmbH (HTP), beabsichtigt, ein fünfgeschossiges Einkaufszentrum im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkhaus „Mittelseestraße“ zu errichten. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen geplant:

- UG 2: Lager und Technik
- UG 1: Ladennutzung, Andienung und Technik
- EG: Ladennutzung und Andienung
- 1. OG: Ladennutzung
- 2. OG: Parkebene
- 3. OG: Dienstleistungsangebot
- 4. OG: Dienstleistungsangebot

Die Funktion und Höhe des Parkhauses mit allen Parkebenen bleiben unverändert. Insgesamt ist eine für Einkaufen und Dienstleistungsangebot nutzbare Fläche von ca. 24.500 m² vorgesehen.

Lage des Bauvorhabens

Das Projekt Marktstraßenzentrum befindet sich im Innenstadtbereich von Offenbach in unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone - im Norden begrenzt durch den Aliceplatz, im Osten durch die kleine Marktstraße und im Süden durch die Geleitsstraße. Das ehemalige Areal der Offenbach Post stellt gemeinsam mit der in diesem Abschnitt neu zu überbauenden Mittelseestraße und der Integration des bestehenden Parkhauses einen wichtigen städtebaulichen Entwicklungsbaustein zur nachträglichen Vollendung des innerstädtischen Fußgängerrundlaufs dar.

Weitere Informationen hierzu sind der Begründung des zugehörigen Bebauungsplans zu entnehmen.

Städtebauliche Situation

Das Grundstück der Offenbach Post ist im derzeitigen Stadtgrundriss eine bedeutende Entwicklungsfläche, die im Besonderen durch ihren direkten Bezug zum Aliceplatz und zur Großen Marktstraße einen wichtigen Baustein für den Innenstadtbereich darstellt. In Verbindung mit dem zum Teil schon aufgewerteten Umfeld und der Gestaltung der Außenflächen gilt es diesen Bereich an die bestehende Umgebung anzubinden (Fußgängerzone sowie verkehrliche Erschließung). Der Aliceplatz erhält zukünftig an seiner südlichen Kante eine markante und starke Arrondierung die im Spiel mit dem Rathaus und der flankierenden Bebauung einen hochwertigen städtischen Raum ausbildet.

Die Überbauung der Mittelseestraße und der Zusammenschluss mit dem bestehenden Parkhaus Mittelseestraße schafft eine völlig neue städtebauliche Situation. Der historische Stadtgrundriss wird aufgegriffen (Stärkung der historischen Kleinen Marktstraße als Fuß- und Fahrradwegverbindung) und die zergliederte Struktur des Areals wieder in den städtischen Kontext integriert. Im Besonderen erlebt die fußläufige Erschließung durch die Verknüpfung mit der Fußgängerzone eine immense Aufwertung.

Weitere Informationen hierzu sind der Begründung des zugehörigen Bebauungsplans zu entnehmen.

Architektur / Gestaltung

Das Gebäude wird strukturell durch seine innere Funktion gegliedert – zum einen durch die Einzelhandelsflächen, zum anderen durch die ergänzenden Nutzungen eines Fitnessstudios / Ärzte-zentrums und Büroflächen in den oberen Geschossen. Diese Nutzungen setzen sich in ihrer Substanz wie auch in der Gestaltung voneinander ab und bilden jeweils eigene Adressen.

Aus Westen kommend wird in der Große Marktstraße die Bauflucht der bestehenden Bebauung aufgenommen und parallel zur gegenüberliegenden Bebauung bis an das bestehende Parkhaus Mittelseestraße heran fortgeführt. Der Gebäudekomplex ist gekennzeichnet durch seine einzelnen ablesbaren Nutzungselemente. Die Material- und Detailwahl in den Fassaden stellt über die Form der Baukörper hinaus eine Verbindung zu dem Standort und dem Umfeld her bringt aber gleichwohl auch die Funktion und das Neue zum Ausdruck.

Um als Gebäude signifikant wahrgenommen zu werden und als städtebaulicher Eckpfeiler zu fungieren, entwickelt sich das Gebäude über zwei Handelsgeschosse, eine Parkebene und zwei „schwebende“ Geschosse nach oben. Diese Krone bildet im städtischen Kontext eine signifikante Marke als Abschluss des Aliceplatzes in der Achse Rathaus - Marktstraßenzentrum.

Die beiden Eingänge in das Center werden durch eine 2-geschossige Fuge vom Aliceplatz und eine liegende Fuge aus Richtung Große Marktstraße in einer spannungsvollen Proportion betont und ablesbar gemacht. Der eine in der Sichtachse der Fußgängerzone Große Marktstraße, der andere vom Aliceplatz aus kommend. Im 1. Obergeschoss kragt der Baukörper partiell aus und bildet so entlang der der Große Marktstraße eine Aktionsfläche, die für Werbung und Licht- / Medieninszenierungen etc. genutzt werden kann. So wird die Länge der Fassade gebrochen und es entsteht eine harmonische Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung.

Das Gebäude erhält eine differenzierte Fassade, die es gliedert und in den Bestand einfügt. Die Anschlüsse an die Nachbargebäude werden unter Berücksichtigung der vorhanden baulichen Substanz korrespondierend ausgebildet. Die Struktur in der Fassade lockert den Baukörper auf und verschafft ihm gleichzeitig die architektonische Prägnanz im Stadtbild um der wichtigen Funktion im Rundlauf der Fußgängerzone gerecht zu werden. Vertikale Schaufenster mit kleinen auskragenden Vitrinen im 1. Obergeschoss sorgen für eine spielerische Fassade, die gleichzeitig ordnend wirkt.

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zu den Parkplätzen liegt direkt an der Geleitsstraße; in dieser befinden sich auch die Aufstellflächen für die Parkhauseinfahrt. Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus werden räumlich entzerrt, da die Einfahrt am der östlichen Ecke der Stirnseite und die Ausfahrt an der westlichen Ecke der Stirnseite geplant ist. Somit wird die Situation für den Fuß- und Radwegverkehr insbesondere auch zur Einmündung in die kleine Marktstraße entspannt und attraktiver erscheinen. Dies bedingt insgesamt eine komplette gestalterische wie auch verkehrstechnische Umgestaltung der Geleits-

straße in diesem Bereich, da sich an dieser Stelle die verschiedenen Verkehrsarten (MIV, Fuß- und Radverkehr) begegnen. Hier ist die Ausgestaltung als Mischfläche vorgesehen, die eine gleichberechtigte Nutzung der Geleitsstraße für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht.

Über das Parkleitsystem der Stadt Offenbach wird hier das Parkhaus mit insgesamt ca. 625 Stellplätzen erschlossen. Das bestehende Parkhausssystem mit seinen Splitlevelbenen bleibt erhalten. Die neu geschaffene Parkfläche über dem Shopping Center wird ebenfalls über dieses System erschlossen.

Auch der Anlieferungsverkehr wird über die Geleitsstraße abgewickelt, ist jedoch räumlich wie funktional komplett vom Individualverkehr entkoppelt. Um den fließenden Verkehr in der Geleitsstraße nicht zu behindern ist eine Warte- und Einfädelzone im Straßenraum geplant. In diesen stoßen die anliefernden Verkehre ein und können dann in den beschriebenen Ladehof zurückstoßen. Der fließende Verkehr kann parallel zu dieser Zone die Geleitsstraße durchfahren.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an drei Immissionsorten werden gemäß schalltechnischer Untersuchung beim Umbau des bestehenden Parkhauses Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Reduzierung der Innenpegel (z.B. Schallabsorbierende Verkleidung der Deckenflächen in den Parkebenen 1 bis 10 sowie in der Einfahrt und der Ausfahrt) und zur Reduzierung der Schallabstrahlung der Außenbauteile durch Schließung der Wand des Parkhauses gegenüber dem Immissionsort Kleine Marktstraße 1 auf der 3. und 5. Parkebene in einer Länge von 10 m ab der südöstlichen Gebäudekante.

Weitere Informationen hierzu sind der Begründung des zugehörigen Bebauungsplans zu entnehmen.

Äußere Erschließung

Das Gebäude wird wie bereits beschrieben durch mehrere Eingänge erschlossen. Die beiden Eingänge zu den Einkaufsebenen aus der Verlängerung der Großen Marktstraße und der Verlängerung der westlichen Platzkante des Aliceplatzes, die Obergeschosse für Dienstleistung etc. über einen Zugang in Verlängerung der östlichen Platzkante des Aliceplatzes. Zudem gibt es über eine Mieteinheit einen Zugang aus der kleinen Marktstraße und einen Zugangsstich aus der Geleitsstraße, so dass das Zentrum allseitig und integrativ in das Stadtgefüge eingebunden ist.

Die Gestaltung der Außenflächen soll - dem Gestaltungsansatz der bestehenden Fußgängerzone und Freiflächen folgend – harmonisch in das Stadtbild eingepasst werden. Der Belag des Aliceplatzes wird bis an die Fassade des Gebäudes herangeführt. Der Belag der Großen Marktstraße wird bis an die östliche Platzkante des Aliceplatzes fortgesetzt und wird in der Folge an der westlichen Kante wieder aufgenommen.

Die Kleine Marktstraße wird ebenfalls mit dem Gestaltungsmuster der Großen Marktstraße belegt und führt diesen bis an die Geleitsstraße heran. Gänzlich ist die Straßenraumgestaltung mit dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement abzustimmen.

In der Kleinen Marktstraße selbst wird ein Pavillon erstellt. Für diesen ist ein Baufenster definiert, in dessen Grenzen eine Grundfläche von bis zu 75qm errichtet werden darf. Der exakte Standort

sowie die äußere Gestaltung sind mit dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement abzustimmen.

Nutzungskonzept und Innere Erschließung

Die vorliegende Planung sieht ein Nutzungskonzept mit Einzelhandelsflächen vor. Als ergänzende Nutzungen sind derzeit Büroflächen, ein Fitnessstudio und ein Ärztezentrum vorgesehen. Alternative Nutzungen innerhalb der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind denkbar.

Die innere Erschließung wird exemplarisch durch die im Erdgeschoss in Ost-West-Richtung verlaufende ringförmige Mall geprägt. Der Mittelpunkt der Wegebeziehung wird formal durch eine Ellipse formuliert. Sie ist der „Marktplatz“ des Centers und neben der Erschließung bietet sie auch Flächen für Events und Sonderveranstaltungen. Über Lufträume sind die Einkaufsebenen durch Rolltreppen miteinander verbunden. Durch ein Glasdach fällt Licht bis ins Erdgeschoss und durch die Erschließungspunkte bis in das Untergeschoss. Die Orientierung im Gebäude wird dadurch gestärkt. Die Geschäfte und Läden gruppieren sich entlang der Mall. Am Eingang von der Großen Marktstraße ist ebenfalls eine Aufweitung vorgesehen, die den Eingang markiert.

Über die Mall im Erdgeschoss besteht die fußläufige Verbindung zwischen Große Marktstraße / Aliceplatz und der Fußgängerzone, welche den Rundlauf in der Innenstadt nachhaltig stärken wird.

Die Anlieferung für LKW befindet sich im Erdgeschoss. Über eine Rampe kann der Lieferverkehr die Andienungzone anfahren und verlassen. Die Fahrzeuge werden beim Entladen im Gebäude stehen und eine geschützte und störungsfreie Lademöglichkeit sicherstellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt eine exemplarische Mietbereichs- und Ladenaufteilung in den einzelnen Ebenen. Diese interne Aufteilung nimmt nicht an der Bindungswirkung des Vorhaben- Erschließungsplanes teil. Die innere Aufteilung und Wegeführung hat keinen Einfluss auf die äußere Gestalt und ist im weiteren Verlauf flexibel zu gestalten. Exemplarisch sind zwei Grundrissvarianten für die Verkaufsgeschosse dargestellt, die die alternativen Aufteilungen beispielhaft zeigen („Knochen“, „Rundlauf“).

Weitere Informationen hierzu sind der Begründung des zugehörigen Bebauungsplans zu entnehmen.

Material und Gestaltung

Die äußere Gestaltung orientiert sich in Farbigkeit und Materialität an der umgebenden Bebauung. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Fassadenansichten zeigen die Grundzüge der äußeren Gestaltung.

